

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 549

din 25.09.2025

Privind: Scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a imobilului ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Rahovei nr. 154, compus din teren în suprafață de 763,00 mp și construcțiile C1, C2, C3 și C4 în suprafață totală construită la sol de 263,00 mp, în vederea desfășurării de activități economice.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere adresa societății Nicolint Consult S.R.L., reprezentată de domnul Lintas Nicolae, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.492570/08.08.2025;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 511436/18.09.2025, raportul comun de specialitate al Instituției Arhitect Șef, Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală și Direcției Finanțelor Publice Locale, înregistrat sub nr. 511398/18.09.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrate sub nr. 514756/24.09.2025 și nr. 514759/24.09.2025;

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (1) lit. e) și art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 108 lit. c), coroborat cu 332 - 352 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Rahovei nr. 154, compus din teren în suprafață de 763,00 mp și construcțiile C1, C2, C3 și C4 în suprafață totală construită la sol de 263,00 mp, în vederea desfășurării de activități economice identificat potrivit **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

Art.3 (1) Se aprobă **Caietul de sarcini** prevăzut în **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini, în cuantum de **300,00 lei** și garanția de participare în cuantum de **16831,78 lei**. Adjudecatarul licitației are obligația ca în termen de maxim 20 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să constituie în favoarea Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe 2 (două) luni. După constituirea acestei garanții și semnarea contractului de închiriere și a procesului-verbal de punere în posesie, adjudecatarul va putea solicita returnarea garanției de participare. În cazul în care procedura mai sus prezentată nu este îndeplinită, garanția de participare se pierde și licitația de reia.

Art.4 Se aprobă prețul de pornire la licitație, pentru imobilul situat în Municipiul Brăila, str. Rahovei nr. 154, compus din teren în suprafață de 763,00 mp și construcțiile C1, C2, C3 și C4 în suprafață totală construită la sol de 263,00 mp, în cuantum de **11,03 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare întocmit de către Biroul Expert Contabil Trocan A. Cornel, potrivit **anexei nr. 3**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Cuantumul chiriei se actualizează anual, în funcție de cursul leu/euro.

Art.6 Închirierea imobilului (teren + construcție) se realizează pe o perioadă de **5 ani** începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii prin acordul Consiliului Local Municipal Brăila.

Art.7 Locatarul are obligația de a desfășura activitatea economică, potrivit contractului de închiriere în spațiul închiriat, cu respectarea tuturor prevederilor incidente, inclusiv avizului de funcționare.

Art.8 Se desemnează domnul consilier local **DUMITRU FLORIN** și domnul consilier local **OANCEA SORIN** ca membri titulari și domnul consilier local **GOANȚĂ ADRIAN - MIHAI** și domnul consilier local **PĂTĂRLĂGEANU VALENTIN** ca membri supleanți în Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea imobilului, ce va fi constituită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Brăila, conform art. 338 din Codul administrativ.

Art.9 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Architect Șef, Direcția Achiziții Publice, Licității și Parteneriat Public Privat și Direcția Finanțelor Publice Locale și de către persoanele desemnate la art. 8, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CORNELIA NEACȘU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

A blue ink signature, likely of Ion Drăgan, written below the name.

ANEXA NR. 1

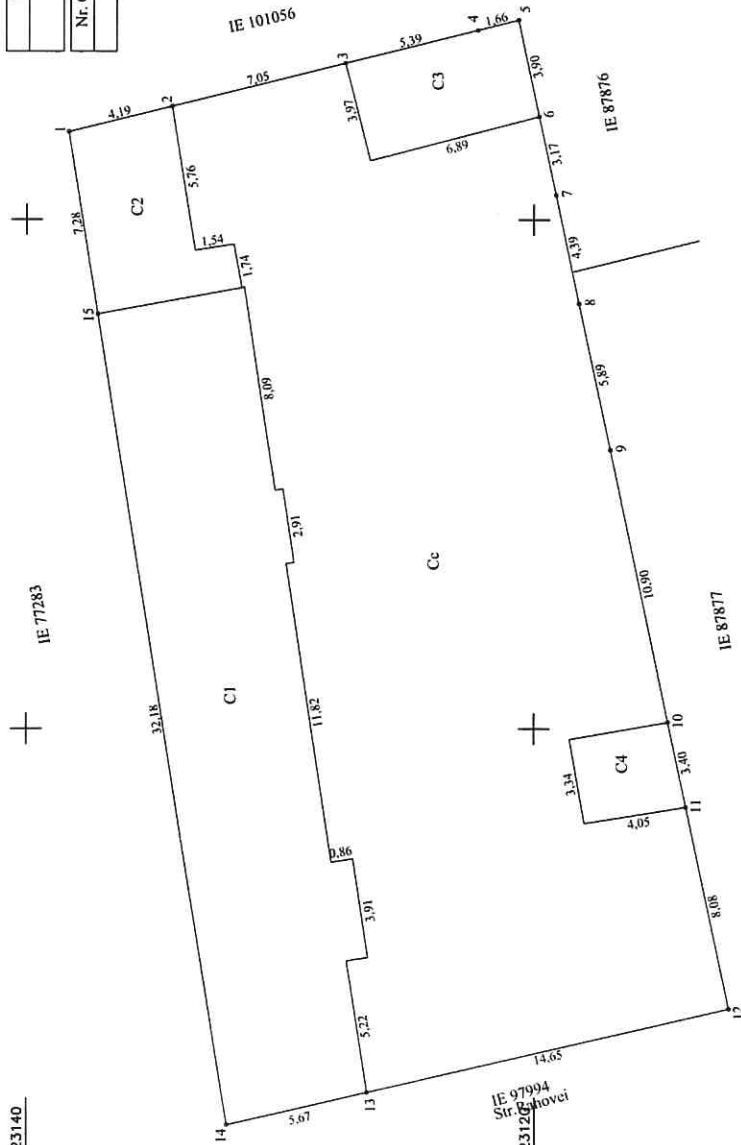
LA HCLM NR. 549/25.09.2025

ANEXA NR. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200 65248 din data 11-07-2025

Nr. cadastral	85551	Suprafata masurata a imobilului(mp)	763	Adresa imobilului	423140
				localitatea Braila, Str Rahovei nr 154	
Nr. Cartea Funciara	85551	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		BRAILA	



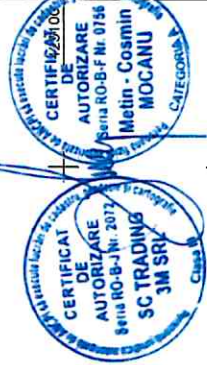
A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la constructii	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	763	limite materializate de gard beton si constructii
Total		763	
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	189	Spatiu destinat desfasurarii unor activitati economice, parter cu suprafata desfasurata de 189mp
C2	CA	34	Anexa, parter, cu suprafata desfasurata de 34mp
C3	CA	27	Anexa, parter cu suprafata desfasurata de 27mp
C4	CA	13	Anexa, parter cu suprafata desfasurata de 13mp
Total		263	

Suprafata totala masurata a imobilului = 763mp
Suprafata din act = 763mp

Executanti, SC TRADING 3M SRL
prin ing. Mocanu Metin Cosmin
Autorizata seria RO-B-F nr 2072
Autorizata seria RO-B-F nr 0736
Confirmarea executiei masuratorilor la teren,
corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si
corectitudinea acesteia cu realitatea din teren
27.06.2025

Inspector
Soiman Nicolae-Victor

Semnat digital de
MOCANU METIN-COSMIN
Data: 2025.07.11 11:37:33
+03:00



ANEXA NR.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
-PRIMAR-

SE APROBĂ,
PRIMAR,

CAIET DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Având în vedere H.C.L.M. Brăila nr. _____ privind scoaterea la licitație publică în vederea închirierii a **bunului imobil situat în Brăila, str. Rahovei nr. 154, în vederea închirierii imobilului compus din construcțiile notate cu C1, C2, C3 și C4 cu o suprafață totală construită la sol de 263,00 mp, cu terenul aferent de 763,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice.**

În baza prevederilor Cod Civil – cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, a Legii nr. 7/1996 privind cadastrul cu modificările și completările ulterioare și O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se organizează licitația publică în data de _____.

CAP. I. DATELE LICITAȚIEI

1.1 Obiectul licitației

Licitația se organizează pentru închirierea bunului imobilului situat în Brăila, str. Rahovei nr. 154, în vederea închirierii imobilului compus din construcțiile notate cu C1, C2, C3 și C4 cu o suprafață totală construită la sol de 263,00 mp, cu terenul aferent de 763,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice, conform Certificatului de Urbanism nr. 943/131.08.2025.

Destinația bunului este aceea de obiectiv economic.

1.2. Forma licitației

Licitația va fi publică deschisă. Caietul de sarcini se poate achiziționa în format letric /electronic, urmare a unei solicitări scrise depusă la Registratura Generală a Primăriei

Municipiului Brăila/transmisă prin sistemul de poștă electronică/clasică, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită pentru solicitarea clarificărilor este _____.

Persoanele interesate pot viziona spațiul până în preziua licitației, în urma depunerii unei solicitări scrise la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila, Calea Călărașilor nr. 17, în cadrul programului de funcționare al instituției cu cel puțin 24h înainte de data vizionării.

1.3. Durata închirierii

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini se atribuie pe o durată de 5 ani începând cu data predării, cu posibilitatea **prelungerii prin act adițional ca urmare a adoptării unei Hotărâri în acest sens, de către Consiliul Local Municipal Brăila.**

1.4. Prețul

Prețul de pornire al licitației este de 11,03 lei/mp/lună, conform rapoartului de evaluare întocmit de Biroul Expert Contabil/Evaluator Autorizat Trocan A. Cornel.

Prețul închirierii se actualizează anual de către locator, în prima lună a fiecărui an fiscal, în funcție de rata leu/euro.

Prețul chiriei se achită anticipat de pe o lună pe alta, la serviciul de specialitate al autorității locale.

Neachitarea acesteia timp de 90 de zile consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

CAP. II. CONDIȚII OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA LICITAȚIE

2.1. Pot participa la licitație ofertanți persoane juridice române sau străine.

2.1.1. Documentele de calificare obligatorii pentru fiecare ofertă sunt următoarele:

- a) formular informații generale (model anexa 1);
- b) formular de participare la licitație (model anexa 2);
- c) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;

- d) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare (original sau copie legalizată);
- e) statutul societății/actul constitutiv al societății (copie xerox);
- f) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- g) certificat privind achitarea la zi a tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- h) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente (original sau copie legalizată);
- i) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de **16831,78 lei.** (copie);
- j) dovada achitării caietului de sarcini (copie)
- k) declarație privind eligibilitatea (model anexa 3);
- l) declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- m) planșă desenată cu propunerea legată de investiții semnată și stampilată de un proiectant autorizat înscris în Tabloul Național al Arhitecților în sensul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (original);
- n) declarație a participantului că a luat la cunoștință stadiul fizic și tehnic a obiectului ce urmează a fi licitat (model anexa 5);
- o) declarația din care să reiasă că a luat la cunoștință de prevederile contractului de închiriere anexă la caietul de sarcini
- p) extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei. (original).
- q) declarație pe proprie răspundere privind asumarea demarării procedurii de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie, înscrierea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens precum și asumarea termenului de realizare a proiectului dar nu mai mult de 12 luni de la emiterea autorizației de construire (dacă este cazul).

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus, precum și prezentarea certificatelor cu debite, conduce la descalificarea ofertanților.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile aparținând Municipiului Brăila în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul,

din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se redactează în limba română.

Pentru ofertanții persoane juridice străine documentele se prezintă în limba română, fiind acceptate doar traduceri legalizate ale documentelor întocmite într-o limbă străină.

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

Ofertele se depun la Registratura Primăriei Municipiului Brăila, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul interior, în care se introduce oferta propriu-zisă (*formularul ofertă de preț, model anexa nr. 6*) și se va sigila, se înscriu denumirea și sediul social al ofertantului.

Plicul interior, sigilat, împreună cu documentele obligatorii de participare la licitație se vor introduce în plicul exterior.

Pe plicul exterior sigilat se va specifica “Pentru închirierea prin licitație publică deschisă a bunului imobil situat în Brăila, str. Rahovei nr. 154, în vederea închirierii imobilului compus din construcțiile notate cu C1, C2, C3 și C4 cu o suprafață totală construită la sol de 263,00 mp, cu terenul aferent de 763,00 mp, imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila, în vederea desfășurării de activități economice”.

Pe plic se va menționa, de asemenea, “*A nu se deschide înainte de data ____, ora __*”.

Împreună cu documentele obligatorii, în plicul exterior se va introduce și un opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care sunt precizate toate documentele depuse menționând la fiecare document dacă este în original, în copie legalizată sau copie.

Plicul se va depune la Registratura Primăriei Municipiului Brăila doar în ziua licitației înainte cu cel puțin 15 minute de ora începerii licitației.

Ofertantul își asumă întreaga responsabilitate pentru înregistrarea ofertei sale până la data și ora limită.

Ofertele înregistrate după termenul limită de primire vor fi înapoiate nedeschise pe bază de solicitare scrisă și depusă la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Brăila.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

CAP. III. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE, CU STRIGARE

3.1. Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar la data de _____.

Termenul limită de depunere a ofertelor _____, ora _____, la **REGISTRATURA** Primăriei Municipiului Brăila, Piața Independenței, nr. 1.

Ofertele depuse la o altă adresă, precum și cele care sunt depuse după data limită se consideră respinse și se returnează nedeschise.

Deschiderea licitației în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Municipiului Brăila.

În ziua de _____, ora _____ precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii, după caz.

Licitarea este valabilă dacă s-au depus cel puțin **2 oferte**.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de evaluare numită prin dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. _____.

Comisia de evaluare, în prezența ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți ai acestora, verifică existența tuturor documentelor de participare solicitate.

Licitarea poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite cumulativ condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Documentele obligatorii/ofertele depuse constituie arhivă la dosarul licitației și pot fi returnate ofertanților numai în copie urmare unei solicitări scrise în acest sens.

Organizatorul poate exclude unii ofertanți de la licitație dacă aceștia sunt dovediți că dețin informații asupra valorilor oferite de către alți ofertanți, au stabilit înțelegeri între ei pentru obținerea unor taxe, au stabilit sume mai mici decât cele de pornire și pot împiedica promovarea concurenței reale între ofertanți.

Se consideră ofertant calificat ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de calificare solicitate, în caz contrar ofertantul fiind descalificat.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Comisia de evaluare întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți, în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților respinși.

Procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare se va semna

de către comisia de evaluare și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

Lista ofertanților declarați calificați, care vor fi invitați la etapa a 2-a a licitației precum și data și ora desfășurării acesteia se aduce la cunoștința participanților prezenți verbal de către președintele comisiei, ori prin afișarea acestei liste pe ușa sălii de licitație.

Ofertanții descalificați/respinși pot depune contestație împotriva deciziei comisiei de evaluare ori a modului de organizare și desfășurare a acestei prime etape a licitației în condițiile prevăzute la Capitolul V CONTESTAȚII.

Urmare desfășurării primei etape, în prezența comisiei de evaluare, participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz, pentru desfășurarea celei de a 2-a etape a licitației.

Licitația poate continua numai după ce comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de calificare de către cel puțin 2 ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Președintele comisiei de evaluare conduce licitația astfel:

- anunță prețul de pornire la licitație de **11,03 lei/mp/lună**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- anunță condițiile de adjudecare
- deschide plicurile interioare și anunță tare și clar suma oferită de fiecare participant;
- analizează împreună cu comisia de evaluare ofertele de preț stabilind punctajul fiecărei oferte, după criteriile de mai jos:

Nr. crt.	Criteriu	Punctaj maxim
1	Cel mai mare nivel al chiriei*	40 puncte
2	Capacitatea economico-financiară a ofertanților**	20 puncte
3	Protecția mediului înconjurător***	10 puncte
4	Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat****	30 puncte

*Valoarea maximă se acordă ofertei celei mai mari, iar celelalte oferte vor primi punctaj proporțional

** Valoarea maximă se acordă ofertantului care prezintă extrasul de cont la zi constituind dovada deținerii sumei de minim 15.000 lei (original);

*** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind

- asumările legate de proiect desființarea investițiilor efectuate la expirarea termenului

stabilit prin contract și aducerea amplasamentului și a mediului înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare; (anexa nr. 4).

**** Valoarea maximă se acordă ofertantului care își asumă prin declarația privind asumările legate de proiect ca termen de realizare a investiției până la 12 luni, termenele de realizare a investiției peste 12 luni se vor puncta cu 0 puncte (anexa nr. 4).

- în cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care realizează cel mai mare punctaj;

- președintele comisiei de evaluare anunță adjudecatarul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de către comisie și va fi însoțit de către ofertanți prin semnătură și aplicarea ștampilei. O copie a acestuia va fi înmănată fiecărui ofertant.

În termen de 1 zi lucrătoare de la adjudecarea licitației, comisia de evaluare va întocmi un raport al procedurii, pe care îl va înainta spre aprobare ordonatorului principal de credite.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare Primăria Municipiului Brăila informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, cât și pe ofertantul câștigător despre acceptarea ofertei prezentate.

În cazul în care nu este desemnat un adjudecatar și licitația va fi reluată, organizarea următoarelor etape de licitație se va desfășura la intervale de minim 20 de zile de la fiecare etapă. Modul de desfășurare al următoarelor etape de licitație este guvernat de aceleași condiții ca și prima etapă, conform prezentului caiet de sarcini. La sfârșitul fiecărei etape de licitație comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care se vor preciza și eventualele contestații.

Dovada efectuării procedurii de publicare și afișare va fi anexă la documentația de licitație.

Garanția de participare se pierde în cazul în care:

1. participantul își retrage oferta după ce a fost declarat calificat;
2. adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile

de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatarul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului se constituie venit la bugetul local prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale urmare înștiințării în acest sens de către Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat – Birou Licitatii, Contracte, Urmărire Concesiuni și Închiriri, Parteneriat Public și Privat.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se poate constitui drept plată în avans din chiria pe care o are de achitat, în urma cererii depuse în acest sens la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Adjudecatarul are posibilitatea să solicite returnarea garanției de participare numai după semnarea contractului de închiriere, a procesului verbal de punere în posesie și constituirea garanției de bună execuție.

Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazurile în care:

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Garanția de participare este de 16831,78 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecatar are obligația ca în termen de maxim 30 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, să constituie în favoarea

de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului.

Garanția de participare pierdută în cazul în care adjudecatorul nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 40 de zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, respectiv atribuirea contractului se constituie venit la bugetul local prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale urmare înștiințării în acest sens de către Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat – Birou Licitatii, Contracte, Urmărire Concesiuni și Închiriri, Parteneriat Public și Privat.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, participanților descalificați, celor necâștigători ai licitației, li se restituie garanțiile de participare în urma cererii depuse la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Prin grija Direcției Finanțelor Publice Locale, garanția de participare depusă de câștigătorul licitației, cu care s-a încheiat contractul de închiriere, se poate constitui drept plată în avans din chiria pe care o are de achitat, în urma cererii depuse în acest sens la Registratura Primăriei Municipiului Brăila.

Adjudecatorul are posibilitatea să solicite returnarea garanției de participare numai după semnarea contractului de închiriere, a procesului verbal de punere în posesie și constituirea garanției de bună execuție.

Amânarea licitației are loc și se comunică celor interesați în cazurile în care:

- la licitație s-a prezentat un singur ofertant;
- la licitație este declarat eligibil doar un singur ofertant;
- la licitație s-a prezentat o singură ofertă
- la licitație nu s-a prezentat nici o ofertă.

3.2. Garanția de participare

Garanția de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

Garanția de participare este de 16831,03 lei și se achită prin Ordin de plată în contul organizatorului:

Banca: Trezoreria Municipiului Brăila

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

Cont: RO10TREZ1515006XXX000216

C.I.F.: 4205670

3.3. Garanția de bună execuție

Participantul declarat adjudecator are obligația ca în termen de maxim 30 zile de la de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, să constituie în favoarea

Municipiului Brăila o garanție de bună execuție a contractului în cuantum egal cu valoarea chiriei licitate pe două luni, sumă ce va fi returnată la finalizarea contractului de închiriere în condițiile în care contractul va fi executat cu respectarea clauzelor.

În cazul în care această garanție nu va fi constituită astfel încât contractul să fie semnat în termen de 40 zile, licitația se anulează urmând a se relua o nouă procedură de licitație, iar garanția de participare depusă de adjudecatar se pierde și se constituie venit la bugetul local.

3.4.Adjudecarea licitației

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care obține cel mai mare punctaj.

CAP. IV. SITUATIA TERENULUI SI OBLIGATIILE ADJUDECATARULUI

4.1. Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie terenul proprietatea publică a Municipiului Brăila, având următoarele caracteristici:

- Terenul situat în Brăila, str. Rahovei nr. 154, aparține domeniului public al Municipiului Brăila, având o suprafață de 763,00 mp, iar pe acest teren se află construcțiile notate cu C1, C2, C3 și C4 cu o suprafață totală construită la sol de 263,00 mp.

Terenul înscris în Cartea Funciară nr. 85551 și NCP 85551 în suprafață totală de 763,00 mp, si construcțiile în suprafață totală de 263,00mp, are următoarele vecinătăți:

- Nord – NCP 77283
- Sud – NCP 87877
- Est – NCP 101056
- Vest – str. Rahovei

4.2. Adjudecatarul are următoarele obligații:

- Adjudecatarul are obligația de a realiza obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta tehnică.
- Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.
- Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute la punctul 1.4.
- Să realizeze lucrările proiectului tehnic propus conform autorizației de construire eliberată de Primăria Municipiului Brăila, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.
- Să respecte normele de protecție a mediului.
- Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheluială în acest sens.

- Să depună toate documentele și avizele necesare obținerii autorizației de construire în termen, astfel încât Primăria Municipiului Brăila să poată emite autorizația de construire în termenul declarat în oferta tehnică.
- Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.
- Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.
- În cazul în care se constată ca în termen de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne proprietatea Primăriei Municipiului Brăila, fără decontarea cheltuielilor efectuate către locatar, pentru investițiile realizate.
- Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.
- Să respecte normele igienico – sanitare reglementate.
- Să realizeze racordarea și branșarea la utilități.
- Să efectueze toate formalitățile prevăzute de legislația în materie de urbanism și publicitate imobiliară pentru schimbarea de destinație în funcție de obiectivul economic asumat.
- Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire / desființare necesare pentru schimbarea de destinație.
- Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.
- Să demareze procedura de obținere a autorizației de construire în termen de 3 luni de la punerea în posesie.
- Să realizeze proiectul obiectivului economic asumat în termen de 12 luni de la emiterea autorizației de construire.
- Adjudecatarul va demara pe cheltuiala proprie lucrarea de anvelopare a construcției pentru creșterea capacității energetice ale acesteia și scăderea nivelului de poluare.
- Adjudecatarul are obligația respectării cu strictețe a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. **943/13.08.2025**.
- Adjudecatarul are obligația de a permite nelimitat Companiei de Utilități Publice Brăila, accesul în incintă ori de câte ori este cazul sau în eventualitatea în care există o avarie la echipamentele aflate în interiorul centralei pentru remedieri.

CAP. V. CONTESTAȚII

Împotriva deciziei comisiei de licitație, persoana nemulțumită se poate adresa în termen de 5 (cinci) zile de la luarea la cunoștință, secției de contencios administrativ a Tribunalului Brăila, cu obligația de a înștiința de îndată Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

CAP. VI. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI ȘI PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

Perfectarea contractului de închiriere se va face numai după constituirea în contul de garanție al Municipiului Brăila în termen de maxim 20 zile de la data comunicării deciziei referitoare la acceptarea ofertei, a unei sume egale cu valoarea chiriei adjudecate pe două luni.

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

După împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, adjudecatarul are obligația să se prezinte la Direcția Achiziții Publice, Licitatii și Parteneriat Public Privat – Birou Licitatii, Contracte, Parteneriat Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Brăila în vederea perfectării și semnării contractului de închiriere.

În cazul în care acesta nu se conformează, locatarul pierde garanția de participare, rezultatul licitației se anulează, urmând a se organiza o nouă licitație.

Procesul verbal de predare-primire se va încheia după semnarea contractului de închiriere în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini:

- Anexa nr. 1 - Formular Informații generale
- Anexa nr. 2 - Formular de participare la licitație
- Anexa nr. 3 - Declarație privind eligibilitatea
- Anexa nr. 4 - Declarație privind asumările legate de proiect
- Anexa nr. 5 – Declarație privind asumarea stadiului fizic și tehnic al terenului
- Anexa nr. 6 – Formular Oferta de preț
- Anexa nr. 7 - Model Contract de închiriere
- Anexa nr. 8 – H.C.L.M. nr. ____/____.
-

DIRECTOR EXECUTIV D.J.C.A.P.L.,

ARHITECT ȘEF,

**DIRECȚIA FINANTELOR PUBLICE LOCALE
DIRECTOR EXECUTIV,**

CANDIDATUL/OFERTANTUL

LA CAIETUL DE SARCINI

(denumirea persoanei juridice)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea persoanei juridice.....

2. Datele de identificare

CUÎ

J

3. Numele și prenumele administratorului

4. Sediul

5. Telefon.....

Fax

E-mail.....

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)

12
ROMANIA
CONSILIUL LOCAL
7
MUNICIPIUL

FORMULAR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

pentru

1. Date privind participantul la licitație

Denumirea persoanei juridice:.....,
 sediul în localitatea....., str., nr.,
 bl....., ap....., județul....., CUI telefon.....,
 reprezentată de, CNP, posesor al
 BI/CI, seria....., nr....., eliberat de

2. Solicit înscrierea la licitația din data de _____, în vederea
 închirierii terenului în suprafață demp, situat Brăila, Str., nr.....,
 în vederea și mă angajez să respect
 clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini.

3. Pentru licitație am depus garanția de participare prin O.P.....

4. Declar că:

- am cumpărat caietul de sarcini și l-am achitat cu chitanța.....
- am luat la cunoștință și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini (respingerea ofertanților, pierderea garanției de participare, etc.)
- accept prețul de pornire la licitație în sumă de lei/mp/lună;
- declar că am luat la cunoștință de prevederile Contractului de închiriere anexă la Caietul de Sarcini al licitației și îmi însușesc prevederile acestuia.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a)....., CNP,
 posesor al BI/CI, seria, nr., eliberat de,
 reprezentant al, cu sediul în localitatea
, str., nr., bl., ap., județul
, CUÎ, telefon, în calitate de ofertant
 la licitația publică deschisă din data de.....în vederea închirierii
 terenului din Brăila,, declar pe
 proprie răspundere că:

a) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor, în conformitate cu
 prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit.

b) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe
 judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea
 unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare
 detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și
 confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că, în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt
 pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)



CANDIDATUL/OFERTANTUL

LA CANTINUL NR. 5 SARCINI

(denumirea persoanei juridice)

DECLARAȚIE PRIVIND ASUMĂRILE LEGATE DE PROIECT

Subsemnatul(a), CNP, posesor al BI/CI, seria, nr., reprezentant al, cu sediul domiciliat în Brăila, strada....., nr., bl....., ap., județul, CUI, telefon, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de, în vederea închirierii imobilului din Brăila,, declar pe propria răspundere că:

- Voi respecta în totalitate prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Voi executa racordurile, bransamentele și infrastructura aferentă obiectivului economic, așa cum rezultă din clauzele contractului de închiriere.
- Voi desființa investițiile efectuate la expirarea termenului stabilit prin contract și voi aduce amplasamentul și mediul înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare.

- Obiectivul va avea următoarele caracteristici:

1. Titlul proiectului (denumirea generică) _____
2. Corelarea cu specificul zonei _____
3. Descrierea succintă a proiectului _____
4. Calendar orientativ (durata de implementare) _____
5. Suprafața construită (orientativ) _____
6. Destinația și numărul construcțiilor ce urmează a fi realizate _____
7. Planșă desenată cu amplasarea construcțiilor asumate prin prezenta declarație _____ file
8. Costul estimativ al proiectului _____

(denumirea persoanei juridice
nume și prenume reprezentant, semnătură)



LA CAIETUL DE SARCINI

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a),,
 CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat
 de, reprezentant al, cu sediul în
 localitatea, str., nr., bl.
, ap., județul, CUI, telefon
, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
, în vederea închirierii terenului din Brăila,
, declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință
 stadiul fizic și tehnic al terenului, în suprafață de mp, ce face obiectul Caietului de
 Sarcini și îmi asum participarea la licitație.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



OFERTA DE PREȚ

Subsemnatul(a),,
 CNP, posesor al CI/BI, seria, nr., eliberat
 de, reprezentant al, cu sediul în
 localitatea, str., nr., bl.
, ap., județul, CUI, telefon
, în calitate de ofertant la licitația publică deschisă din data de
, în vederea închirierii terenului din Brăila,
, în suprafață de mp, în vederea desfășurării de
 activități economice diverse, susțin oferta de preț în sumă de _____ lei/mp/lună.

 (denumirea persoanei juridice
 nume și prenume reprezentant, semnătură)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



The stamp is circular with the text "ROMANIA" at the top, "CONSILIUL LOCAL" in the middle, and the number "1" at the bottom. The signature is a stylized, overlapping loop in blue ink.



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

I. Părțile contractante.

1.1. Municipiul Brăila, reprezentat prin Viorel Marian Dragomir - PRIMAR în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

1.2.....cu sediul în Municipiul
.....Județul/Sectorulstr.....nr.....înregistrată la Oficiul
Național al Registrului Comerțului sub nr.....din.....cod fiscal.....reprezentată prin.....
domnul / doamna în calitate de **LOCATAR**.

În baza O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, H.C.L.M nr.....și a
procesului verbal de adjudecare nr.....**părțile** au convenit încheierea prezentului
contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

II. Obiectul contractului.

a) Obiectul contractului este **închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Brăila, Str.Rahovei nr. 154 compus din construcțiile notate cu C1, C2 C3 și C4 cu o suprafață totală construită la sol de 263,00 mp cu terenul aferent de 763,00 mp imobil ce aparține domeniului public al Municipiului Brăila în vederea desfășurării de activități economice.**

b) Obiectul precizat la pct. a) se predă de către Locator, Locatarului pe baza de proces verbal de predare - primire, întocmit de Instituția Arhitect Șef, în termen de 5 zile de la data semnării Contractului de închiriere, conform declarației solicitantului (anexa nr. 3 la prezentul contract de închiriere).

III. Termenul contractului.

3.1. Termenul contractului de închiriere este de 5 ani începând cu data predării, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ca urmare a adoptării unei Hotărâri în acest sens, de către Consiliul Local Municipal Brăila cu acordul partilor, dacă au fost respectate condițiile din caietul de sarcini și din contractul de închiriere.

IV. Prețul închirierii.

4.1.a) Prețul închirierii - chiria pentru folosirea spațiului compus din construcția închiriată și terenul în folosință este de __lei/lună, conform procesului verbal de adjudecare.....

b) Prețul închirierii – chiria se actualizează anual de către Locator, în prima lună a fiecărui an fiscal.

V. Plata chiriei

5.1. Chiria se achită anticipat de pe o luna pe alta, până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice, mai puțin luna ianuarie care se va plăti în cursul lunii ianuarie, la serviciul de specialitate al autorității locale. Neachitarea acesteia timp de 90 de zile consecutiv, conduce la rezilierea contractului unilateral, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin simpla notificare care va fi opozabilă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

5.2. Plata chiriei se face, prin numerar, la Serviciul Constatare Impunere Persoane JURIDICE/FIZICE din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, sau prin Contul Locatorului nr. RO47TREZ15121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Brăila.

5.3. Pentru sumele neachitate conform termenelor prevăzute în contract, se aplică majorari de întârziere conform prevederilor legale, în condiții similare stabilirii obligațiilor fiscale accesorii, datorate bugetelor locale

VI. Obligațiile Locatorului

6.1 Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor născute din prezentul contract, să asigure folosința exclusivă, liniștită și utilă a imobilului pe întreaga durată a contractului.

6.2 Să predea imobilul cu respectarea art. 334 alin.4 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

VII. Obligațiile Locatarului

7.1. Locatarul are obligația de a realiza obiectivul propus în urma licitației, în termenul declarat în oferta.

7.2. Să exploateze imobilul compus din construcție și teren ca un bun locatar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract.

7.3. Să plătească chiria în sumă și la termenele prevăzute în art. V.

7.4. Să realizeze lucrările interioare de reparații în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile.

7.5. Să respecte normele de protecție a mediului conform Anexei 1, a prezentului contract.

7.6. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de închiriere în favoarea sa și să suporte orice cheltuială în acest sens.

7.7. Să obțină avizul de funcționare pentru activitatea desfășurată de la toate instituțiile cu atribuții și a domeniului de activitate desfășurat.

7.8. Dacă în urma studiilor realizate se constată existența unor conducte, cabluri, fire sau orice alte amenajări care nu au putut fi identificate la data încheierii prezentului contract de închiriere și care aparțin unor furnizori de servicii de utilitate publică, vor fi menținute în funcțiune, fără niciun fel de pretenție din partea locatarului, iar intervenția asupra lor se va putea realiza numai după primirea avizului scris al deținătorului rețelei respective și după obținerea autorizației de construire în acest sens.

7.9. În cazul în care se constată că în termenul de 90 de zile consecutiv, nu se desfășoară activitate în spațiul respectiv, contractul de închiriere se reziliază, iar toate îmbunătățirile aduse imobilului compus din construcție și teren vor rămâne în proprietatea locatorului, fără plată.

7.10. Să respecte normele PSI, revenindu-i integral, răspunderea pentru organizarea și desfășurarea activității în speță, realizându-se pe cheltuiala proprie, cu material necesar

stingerii incendiilor și răspunzând direct de eventualele pagube produse din culpa sa.

7.11. Să respecte normele igienico-sanitare reglementate.

7.12. Să realizeze racordarea și bransarea la utilități.

7.13. Să realizeze pe cheltuiala proprie eventualele lucrări de construire/desființare necesare, ținând cont de amplasamentul spațiului .

7.14. Sa efectueze lucrari de modernizare a finisajelor, sa se ocupe de reparatii, de inlocuirea elementelor de constructii si instalatii deteriorate in interiorul si exteriorul spatiului, conform Caietului de sarcini. Termenul de realizare a investiției nu depășește 24 luni de la predare pe baza de proces verbal de predare-primire.

7.15. Să predea în proprietatea Municipiului Brăila toate investițiile realizate la expirarea duratei contractuale, fără plată.

VIII. Garanția de bună execuție

8.1. În conformitate cu prevederile H.C.L.M. Brăila nr. 421/31.08.2020 a fost depusă în contul Municipiului Braila, garanția de bună execuție a contractului de închiriere, reprezentând contravaloarea chiriei pe 2 luni.

8.2. În cazul în care locatarul nu-și respectă obligația asumată în contract, Municipiul Brăila va putea reține din această sumă contravaloarea eventualelor restanțe pe care locatarul le are înregistrate.

8.3. În cazul în care la sfârșitul contractului se constată respectarea tuturor clauzelor asumate de locatar prin prezentul contract, acesta va putea solicita returnarea garanției reținute.

8.4. În situația în care pe parcursul derulării contractului, locatarul nu respectă clauzele contractuale, garanția va fi reținută parțial sau integral de către Municipiul Brăila, iar dacă situația care a generat această reținere nu este de natură să ducă la rezilierea contractului, locatarul are obligația să întregască suma în termen de 15 zile de la data notificării acestei situații.

IX. Subînchirierea și cesiunea

9.1. Sunt strict interzise cesiune contractului, subînchirierea în tot sau în parte a imobilului compus din construcție și terenul închiriat și orice formă de asociere sau colaborare cu terți.

X. Rezilierea contractului de închiriere

10.1 Contractul poate fi denunțat unilateral de către părțile semnatare cu preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese.

10.2. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități prin simpla notificare de încetare a contractului, fără plata despăgubirilor din partea locatarului, transmisă de locator:

a) în cazul în care locatarul nu plătește prețul în termen de 180 de zile de la data scadentă, stabilită prin contract;

b) în cazul în care locatarul nu folosește construcția și terenul conform destinației stabilite în art. II, pct. a) și nu remediază această situație într-un termen de 90 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Municipiul Brăila;

c) în cazul în care locatarul nu a respectat una sau mai multe dintre obligațiile prevăzute la art. 7.1 până la art.7.15, din prezentul contract.

d) în cazul în care locatarul nu a obținut toate avizele necesare în vederea realizării de reparatii ale spatiului prevăzut în declarația din oferta.

10.3. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția

instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă locatarul va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare, ori bunul închiriat dispare dintr-o cauză de forță majoră.

10.4. În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, imobilul compus din construcție și teren revine locatorului gratuit și liber de sarcini.

10.5. În cazul în care adjudecatorul nu respectă obligațiile asumate la pct.7.1 este obligat la plata unor desbăgubiri constând în plata a 6 chirii.

10.6. În cazul în care adjudecatorul execută alte lucrări decât cele prevăzute în autorizația de construire sau execută lucrări fără autorizație de construire, prezentul contract încetează prin simpla notificare de către locator.

XI. Răspunderea contractuală

11.1. Părțile înțeleg sa-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

XII. Forta majoră

12.1 Forta majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

XIII. Clauze speciale

13.1 a) Spațiul cu alta destinație decât aceea din caietul de sarcini nu poate căpăta o altă destinație decât cea pentru care a fost închiriat.

b) Toate investițiile rămân în proprietatea Municipiului Brăila la expirarea duratei contractuale, fără plată.

IV. Litigii

14.1 Acest contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil), se va deduce în fața instanței de judecată competentă, conform legislației din România și regulamentelor în vigoare.

XV. Dispoziții finale.

15.1. În cazul în care una sau unele din clauzele prezentului contract vor fi nule, sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare.

15.2. Municipiul Brăila nu poate fi tras la răspundere de către locatar pentru schimbarea situației juridice a spațiului cu alta destinație decât aceea de obiectiv economic, ca urmare a apariției unor acte normative de nivel superior, ulterioare semnării contractului.

15.3 Toate notificările și orice alte comunicări ce sunt necesare sau permise a fi efectuate în baza prezentului contract, vor fi făcute în scris și vor fi considerate a fi făcute în mod valabil, dacă sunt livrate personal sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau alte mijloace de comunicare electronica.

15.4 Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul contract:

- Anexa 2 - Declarație comună privind problemele de mediu.
- Anexa 3 - Declarație.

15.5. Locatarul este obligat ca în termen de 30 zile de la schimbarea domiciliului/sediului social să înștiințeze locatorul, în caz contrar comunicările făcute la domiciliu / sediu social, așa cum apare în prezentul contract, vor fi considerate valabile și vor produce efecte juridice.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) eu.....declar că am fost informat(ă) cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii contractului de închiriere și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul prezentului contract de închiriere către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Prezentul contract s-a încheiat în Municipiul Brăila, astăzi în 2 (două) exemplare originale și a fost semnat de părți.

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR

Vizat pentru C.F.P.,
Director Executiv D.F.P.L.,

Vizat Arhitect Șef,

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P
Director Executiv,

Șef Serviciu Licității, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P

Întocmit,



DECLARAȚIA COMUNĂ A LOCATORULUI ȘI A LOCATARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Municipiului Brăila. *Închirierea* este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Agenția pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. Locatorul declară că va acorda *locatarului* tot sprijinul posibil pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Agenției pentru Protecția Mediului Brăila.

Locatarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a spațiului închiriat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. Locatarul declară că a fost informat de locator asupra posibilității modificării actualei legislații de protecția mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina locatarului.

Nu se vor desfășura în zona activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi reutilizate, vor fi depozitate la o groapă de gunoi autorizată de autoritățile locale, respectând regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor Uniunii Europene referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Va trebui, de asemenea, să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

LOCATOR,
PRIMAR,

LOCATAR

Vizat pentru C.F.P.,
Director Executiv D.F.P.L.,

Vizat Arhitect Șef,

Vizat pentru legalitate,
Director Executiv D.J.C.A.P.L

Vizat Direcția D.A.P.L.P.P.P
Director Executiv,

Șef Serviciu Licității, Contracte,
Urmărire, Concesiuni și Închirieri P.P.P

Întocmit,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



ANEXA NR. 3

LA HCLM NR. 549/25.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL BRAILA

EVALUARE IMOBIL

ADRESA : Mun. Braila, Str. Rahovei, nr.154, jud. Braila

Elaborat de: BIROU EXPERT CONTABIL/EVALUATOR AUTORIZAT_TROCAN A. CORNEL

ECHIPA DE EVALUATORI:

Trocan Corneliu-Alexandru- leg.16782

Trocan Cornel – leg.16781

CAP I. INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara – fosta gradinita
Localizare	Mun. Braila, Str. Rahovei, nr.154, jud. Braila
Scopul evaluarii	Raportul de evaluare a fost efectuat in vederea stabilirii pretului minim necesar scoaterii la licitatie publica in vederea inchirierii
Dreptul evaluat	intregul drept de proprietate
Proprietar	MUNICIPIUL BRAILA
Evaluator	Trocan Corneliu-Aleandra- leg.16782
Beneficiar	MUNICIPIUL BRAILA
Data evaluarii	17.04.2025
Data raportului	17.04.2025
Tipul valorii estimate	(„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar MUNICIPIUL BRAILA ▪ ☒ NR CADASTRAL NCP 85551 ▪
Dreptul de proprietate evaluat	▪ Integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ▪ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziție de client. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate. ▪ Proprietatea este considerată liberă de sarcini
Curs valutar	1 euro = 4.9773lei

CONCLUZII EVALUARE

DENUMIRE	CHIRIE MINIMA/MP/LUNA(LEI)	CHIRIE MINIMA/MP/AN(LEI)
IMOBIL		
Braila, Str. Rahovei, nr.154	11.03	132.40
FARA TVA		

DATA

17.04.2025

SEMNATURA,



PRESEDINTE DE SEDINTA



A. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

DATA

17.04.2025

Semnatura,



CAP II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

A.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	EVALUATOR	Trocan Corneliu-Alexandru
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16782 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0745/632312
		e-mail	trocan_alexandru@yahoo.com
		EVALUATOR	Trocan Cornel
		Legitimatie ANEVAR	Nr. 16781 valabilă 2025
		Adresa evaluatorului	Loc. Calafat, str. Teilor, nr. 56, jud. Dolj
		Telefon mobil	0744/203204
		e-mail	trocan_cornel@yahoo.com
		- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR - Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate - Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare - Analizele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale	
B.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	Client:	MUNICIPIUL BRAILA
		Utilizator:	MUNICIPIUL BRAILA
		Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv MUNICIPIULUI BRAILA în calitate de utilizator și destinatar; Raportul de evaluare a fost efectuat în vederea stabilirii pretului minim necesar scoaterii la licitație publică în vederea închirierii; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
C.	SCOPUL EVALUARII	Raportul de evaluare a fost efectuat în vederea stabilirii pretului minim necesar scoaterii la licitație publică în vederea închirierii; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.	
D.	TIPUL VALORII	Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta <u>valoarea de piata</u>. Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea justa si de piata este definita astfel: „Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
E.	DATA EVALUARII	Data evaluarii	17.04.2025
		Data raportului	17.04.2025

F.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării. Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate Conform SEV 101 termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării. Dacă nu există informații relevante, deoarece condițiile evaluării restricționează documentarea, în cazul în care evaluarea este acceptată de către evaluator, aceste restricții și orice ipoteze necesare sau ipoteze speciale luate în considerare ca urmare a restricțiilor vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării. Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare. la data inspecției, proprietatea era liberă Nu s-au constatat neconcordanțe mari între documentația prezentată și ceea ce s-a găsit la fața locului. Documentarea realizată pentru realizarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii
G.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	Informațiile utilizate au fost: A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client: - Datele de identificare ale proprietăților evaluate – adresă - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - schițe ale clădirii. - Suprafețele construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate - Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor - Istoricul proprietăților B. Informații la care are acces evaluatorul - Date privind piața imobiliară locală - informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc - Baza de date a evaluatorului - Bibliografie de specialitate.
H.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	Ipoteze: - Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată; - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; - Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini” - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate; - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării; - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. - Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

		- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte; - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune; - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului; - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport. Ipoteze speciale : - Nu au fost identificate ipoteze speciale
I.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general - când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
J.	DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 <i>Standardele de evaluare SEV</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general) ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ☐ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ☐ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) <i>Ghidurile de evaluare (GEV)</i>, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt: ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
K.	DESCRIEREA RAPORTULUI	În conformitate cu activitățile specifice realizate în vederea evaluării, raportul este realizat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022 și conform cerințelor de raportare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: sinteza evaluării, termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, evaluarea proprietăților, concluzii și anexele raportului de evaluare

CAP III. DESFASURAREA EVALUARII

A. DATE DESPRE ARIA DE PIATA , ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

ZONA DE AMPLASARE	Zona 2- str. Rahovei 
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	■ Auto: - Str. Rahovei ■ Magistrale metrou: nu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ■ Cartier de locuințe. În zona se află ■ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ■ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, ■ Unități de învățământ (mediu) ■ Unități medicale ■ Instituții de cult ■ Sedii de bănci
UTILITĂȚI EDILITARE	■ Rețea urbana de energie electrică: existentă ■ Rețea urbana de apă: existentă ■ Rețea urbana de termoficare: ■ Rețea urbana de gaze: existentă ■ Rețea urbana de canalizare: existentă ■ Rețea urbana de telefonie: existentă Altele
AMBIENT	■ Liniștit ■ Trafic auto Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona buna, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare . Poluare redusă . Ambient civilizat .

B. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Imobilul apartine domeniului public al Municipiului Braila

La momentul întocmirii raportului de evaluare proprietarul nu a putut prezenta dacă proprietatea era ipotecată sau are alte sarcini. Am evaluat proprietatea ca liberă de sarcini.

A fost evaluat dreptul de proprietate al Municipiului Braila asupra bunului imobil „Fosta Gradinita nr.16”, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

C. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul este în plan drept are forma regulată și are o suprafață de 763 mp

Clădirea este conectată la rețeaua de apă, gaz și canal a orașului.

D. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

AMPLASAMENT	Str. Rahovei Imobilul este compus din construcțiile: C1 în suprafață construită de 189 mp, C2- în suprafață construită de 34 mp, C3 în suprafață construită de 27 mp și C4 în suprafață construită de 13 mp,
CARACTERISTICI	- C1-85551: Nr. niveluri:1; S. construită la sol:189 mp; învâlmant (Gradinita nr. 16 "Zefirul") din zidărie cărămidă, cu fundație din beton, pardoseli din dusele și ciment, acoperită cu tablă; Parter. Suprafața construită desfurată a= 188.85mp. Nu detine certificat performanță energetică; - C2-85551: Nr. niveluri:1 S. construită la sol:34 mp;Anexa parter Suprafața construită desfurată= 33.71 mp - C3-85551: Nr. niveluri:1 S. construită la sol:27 mp;Anexa parter Suprafața construită desfurată= 27.39 mp - C4-85551: Nr. niveluri:1 S. construită la sol:13 mp;Anexa parter Suprafața construită desfurată= 13.44 mp
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Aspecte îngrijit, degradări ale finisajelor exterioare
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	- C1 în suprafață construită de 189 mp, - C2- în suprafață construită de 34 mp, - C3 în suprafață construită de 27 mp și - C4 în suprafață construită de 13 mp,
FINISAJE	Finisare degradată
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Normale - Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului - Instalații și dotări vechi - Instalațiile vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	- Din rețeaua orașului etc. - Instalațiile sunt întreținute bine
CONCLUZIE PRIVIND DESCRIEREA APARTAMENTULUI	Aspect neîngrijit, finisaje medii, utilități complete

CAP IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	■ Piața cabinetelor medicale
NATURA ZONEI	■ Din punct de vedere edilitar: zona în în stagnare ■ Din punct de vedere economic: oraș/ zonă cu economie activă
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ slaba
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	■ slaba
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	■ Echilibru
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	■ echilibru.

CAP V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI(CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca „*cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tinand cont de tipul bunului imobil si de amplasarea acestuia , consideram ca **cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea construita**

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Birouri/servicii	da	da	da	da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidentia.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu destinație birouri/servicii, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu birouri/servicii

. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite

EVALUARE TEREN

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piața reprezintă o cale generală de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară proprietatea în cauză cu proprietăți similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietăți prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte proprietăți similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piață
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda rezidua
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din preț de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

Tinând cont de tipul terenului și folosința acestuia vom folosi metoda calitativă pentru evaluarea terenului.

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	Comp4
SUPRAFATA(MP)	763	477	374	210	292
PRET DE VANZARE		67000	82280	24990	49000
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00	167.81
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICȚII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila, Str. Rahovei, nr.154	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obor	Mun Braila, zona centrala/1 Mai
SUPRAFATA(MP)	763	477	374	210	292
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA	STR NEASFALTATA
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL		NU	NU	NU	NU

EVALUAREA TERENULUI SI ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3
ELEMENTE DE COMPARATIE				
SUPRAFATA(MP)	763	477	374	210
PRET OFERTA/VANZARE(EURO/MP)		140.46	220.00	119.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere		10.00%	10.00%	10.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		14.05	22.00	11.90
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(EURO/MP)		126.42	198.00	107.10
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10
RESTRICII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10
CONDITII DE FINANTARE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10
CONDITII DE VANZARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE	NEPARTINITOARE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	198.00	107.10
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Braila, Str. Rahovei, nr. 154	Mun Braila, zona centrala/Scolilor	Mun Braila, zona centrala	Mun Braila, zona centrala/Obor
Comparativ cu subiectul		SIMILAR	SUPERIOR	INFERIOR
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	-36.15%	18.03%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	-71.58	19.32
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		126.42	126.42	126.42
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA(MP)	763	477	374	210
Cuquantum ajustare(%)		-12.83%	-12.83%	-12.83%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		-16.22	-16.22	-16.22
DESTINATIA(UTILIZAREA TERENULUI)	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0	0	0
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR ASFALTATA	STR NEASFALTATA
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE / RELIEF	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII	LA LIMITA PROPRIETATII
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE	DREPT	DREPT	DREPT	DREPT
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0.00	0.00
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE %		-12.83%	-12.83%	-12.83%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (EURO/MP)		-16.22	-16.22	-16.22
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	NU	NU	NU	NU
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	0.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(euro/mp)		0.00	0	0.00
PRET AJUSTAT (EURO/MP)		110.20	110.20	110.19
AJUSTARE TOTALA BRUTA ABSOLUTA		-16.22	-55.37	35.54
AJUSTARE TOTALA PROCENTUALA ABSOLUTA		-12.83%	-23.32%	30.87%
NUMAR AJUSTARI		3	3	5
VALOAREA DE PIATA		110 EURO/MP	83930 EURO	

Conf GEV6306/ art.50, selectarea concluziei asupra valorii este det de proprietatea care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de prop. Insubiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

AJUSTARI:

AJUSTARI LOCALIZARE:(COMP1-COMP2)COMP2 ; (COMP1-COMP3)COMP3 ;

AJUSTARI SUPRAFATA:(COMP3-COMP4)COMP3

CAP VI. EVALUAREA PROPRIETATII

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o cale generala de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara proprietatea in cauza cu proprietati similare care au fost vandute.

O modalitate de estimare a valorii unei proprietati prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati similare, care au fost vandute.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii sigure privind tranzactii si/sau oferte recente sigure.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la prețuri de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspectării în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații

pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari necesar a fi aplicate.

În abordarea prin piata, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piata, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piata, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele 3 abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piata (comparative directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

1. Metoda comparației directe
2. Metode alternative
 - Extractia de pe piata
 - Alocarea (proportia)
3. Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: metoda reziduală

- Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat. Aenxat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare, site-ul OLX, PUBLI 24, MULTE CASE .ro și parțial de persoanele direct implicate în tranzacții

Tinând cont de tipul terenului și folosința acestuia vom folosi metoda calitativă pentru evaluarea terenului.

Tinând cont de particularitatea proprietății și greutatea calculării unor corecții vom folosi în metoda de calcul o abordare calitativă

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4
SUPRAFATA(MP)	263	300	188.00	60	350
PRET DE INCHIRIERE		700	1400	700	120
PRET OFERTA(EURO/MP)		2.33	7.45	11.67	0.34
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT	DREPT ABSOLUT
RESTRICTII LEGALE	NU SUNT	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
CONDITII DE INCHIRIERE	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR	NUMERAR
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA INCHIRIERE	DA	NU	NU	NU	NU
CONDITII DE PIATA	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE	CURENTE
LOCALIZARE	Braila, Str. Rahovei, nr.154	Mun Braila, str Rahovei,	Mun Braila, zona centrala AI CUZA	Mun Braila, zona centrala CAL GAL	Mun Braila, zona centrala
SUPRAFATA(MP)	263	300	188.00	60	350
FINISAJE	MEDII/USOR DEGRADATE	MEDII/STARE BUNA	MEDII/STARE BUNA	MEDII/STARE BUNA	MEDII/STARE BUNA
UTILIZARE	BIROURI/COMERCIALA/SERVICII	BIROURI/COMERCIALA/SERVICII	BIROURI/COMERCIALA/SERVICII	BIROURI/COMERCIALA/SERVICII/VA D COM BUN	BIROURI/COMERCIALA/SERVICII
CURTE / ACCES AUTO	DA/TEREN 763 MP	NU	NU	NU	NU
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	DA
NIVEL	PARTER	ETAJ	ETAJ	PARTER	SUBSOL

DENUMIRE	PROP SUBIECT	COMP 1	COMP2	COMP3	COMP 4
ADRESA	Braila, Str. Rahovei, nr.154	Mun Braila, str Rahovei,	Mun Braila, zona centrala AI CUZA	Mun Braila, zona centrala CAL GAL	Mun Braila, zona centrala
TIPUL COMPARABILEI (TRANZACTIE OFERTA)		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
SUPRAFATA(MP)	263	300	188	60	350
PRET DE INCHIRIERE	0	700	1400	700	120
PRET OFERTA(EURO/MP)	0.00	2.33	7.45	11.67	0.34
MARJA NEGOCIERE %		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
MARJA NEGOCIERE		0.12	0.37	0.58	0.02
PRET AJUSTAT		2.22	7.07	11.08	0.33
LOCALIZARE		Mun Braila, str Rahovei,	Mun Braila, zona centrala AI CUZA	Mun Braila, zona centrala CAL GAL	Mun Braila, zona centrala
COMPARABILITATE		SIMILARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA	INFERIOARA
SUPRAFATA(MP)	263	300	188	60	350
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA	SIMILARA
FINISAJE	MEDII/USOR DEGRADAT	MEDII/STARE BUNA	MEDII/STARE BUNA	MEDII/STARE BUNA	MEDII/STARE BUNA
COMPARABILITATE		SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA	SUPERIOARA
UTILIZARE	BIROURI/COMERCIALA/	BIROURI/COMERCIALA/	BIROURI/COMERCIALA/	BIROURI/COMERCIALA/	BIROURI/COMERCIALA/
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SUPERIOARA	SIMILARA
CURTE / ACCES AUTO	DA/TEREN 763 MP	NU	NU	NU	NU
COMPARABILITATE		INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA	INFERIOARA
UTILITATI DISPONIBILE	DA	DA	DA	DA	DA
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA
NIVEL	PARTER	ETAJ	ETAJ	PARTER	SUBSOL
COMPARABILITATE		SIMILARA	SIMILARA	SIMILARA	INFERIOARA
SUPERIOARA		1	2	3	1
SIMILARA		5	4	2	3
INFERIOARA		1	1	2	3
Proprietate comparabila	Pret EURO /mp	Comparabilitate totala			
COMPARABILA 3	11.08	SUPERIOARA			
COMPARABILA 2	7.07	SUPERIOARA			
COMPARABILA 1	2.22	SUPERIOARA			
PROPRIETATEA SUBIECT					
COMPARABILA 4	0.33	INFERIOARA			
VALOARE PROP SUBIECT (ROTUNJIT) EURO	2.22	11.033015			
			0		
1 euro = 4.9773 lei					
FARA TVA					

DENUMIRE	CHIRIE MINIMA/MP/LUNA(LEI)	CHIRIE MINIMA/MP/AN(LEI)
IMOBIL		
Braila, Str. Rahovei, nr.154	11.03	132.40
FARA TVA		

B. ABORDAREA PRIN COST

Prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfasurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "COSTURI DE RECONSTRUIRE-COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE" editat de către IROVAL București. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Etapile estimării valorii de piață a unei proprietăți imobiliare prin abordarea prin cost sunt următoarele:

1. Estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.

2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstrucție.

Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vârsta sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea proiectată și cea mai bună utilizare curentă.

3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Catalogele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme. Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

- o Structura SAU infrastructura și suprastructura
- o Acoperișul
- o Închiderile și compartimentările
- o Finisajele interioare și exterioare
- o Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire

În această etapă se identifică următorii pași:

- a. Selectarea fișei de catalog pe principiul similitudinii dintre clădirea subiect evaluată și cea descrisă în fișă.

Atenție: Principiul similitudinii soluției constructive a „construcției de evaluat” cu descrierea construcției din sursa de cost este fundamental. Cu cât asemănarea este mai mică, cu atât rezultatul obținut este mai puțin credibil.

- b. Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 10 km distanță față de punctul de lucru

4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.

5. Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor.

6. Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea acumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată)

7. Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire / reconstrucție net.

8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire / reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului real principal asupra proprietății imobiliare subiect.

9. Ajustarea valorii estimate, atunci când este cazul. Dacă termenii de referință ai evaluării solicită, se pot adăuga valorile unor bunuri mobile sau active necorporale (de exemplu, în cazul evaluării unui hotel, care se tranzacționează pe piață ca entitate în funcțiune). Ajustări ale valorii se pot face și atunci când sunt evaluate drepturi accesorii asupra proprietății imobiliare subiect.

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		GRADINITA		An PIF		An evaluare	
NR INV				1970		2025	
Sc (Su x 1.4)		189		Su			
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	SGRADIN8	189	1568.90	296522.10	1.003	1.018	302765
2	ZIDGRADI	189	1210.10	228708.90	1.003	1.018	233524
3	FINTGRAD	189	1035.60	195728.40	1.003	1.018	199849
4	FATAGRAD	189	944.70	178548.30	1.003	1.018	182307
5	TERGRADI	189	393.90	74447.10	1.003	1.018	76015
6	ELGRADIN	189	550.50	104044.50	1.003	1.018	106235
7	SAGRADIN	189	173.10	32715.90	1.003	1.018	33405
8	INCGRADIN	189	480.60	90833.40	1.003	1.018	92746
9							
10							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							1226846
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							1030963
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							5455
Tabel centralizator pentru analiza depreciarii fizice							
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire (lei)	
1	Structură de rezistență	40%	490738	55%	269906	220832	
2	Compartimentari	11%	134953	55%	74224	60729	
3	Acoperis	6%	73611	19%	13802	59809	
	Finisaje exterioare	5%	51548	25%	12887	38661	
	Finisaje interioare	20%	1091	25%	273	818	
4	Instalatii	18%	220832	38%	82812	138020	
TOTAL			920135		440744	479390	
Depreciere funcțională				5.00%	23970	455421	
Depreciere economică				9.50%	43265	412156	
VALOARE (LEI)						346349	
VALOARE (EURO)						69586	
VALOARE TEREN							
VALOARE LEI						346349	

Depreciere economica	
Chirie piata in cond maximale (€/mp)	9
Chirie obtenabila amplasament (€/mp)	4
Pierdere de chirie (€/mp)	5
Pierdere anuala totala (€)	60.00 €
Grad de ocupare	80.00%
Pierdere neta (€)	48.00
Rata de capitalizare	9.50%
Pierdere capitalizata euro	505.26
Depreciere economica	9.50%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere
1	Structură de rezistență	40%	55	100	55.00%
2	Compartimentari	11%	55	100	55.00%
3	Acoperis	6%	15	80	18.75%
4	Finisaje exterioare	5%	15	60	25.00%
5	Finisaje interioare	20%	15	60	25.00%
6	Instalatii	18%	15	40	37.50%
	Total	100%			

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE	ANEXA						
NR INV		An PIF	1570	An evaluare		2025	
Sc (Su x 1.4)		34	Su				
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GRAJDZID	34	1890.90	64290.60	1.003	1.018	65644
2	SATPSPR	34	626.10	21287.40	1.003	1.018	21736
9							
10							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							87380
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							73428
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2160
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice							
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire (lei)	
1	Structură de rezistență	40%	34952	55%	19224	15728	
2	Compartimentari	11%	9612	55%	5286	4325	
3	Acoperis	6%	5243	69%	3604	1638	
	Finisaje exterioare	5%	3671	92%	3365	306	
	Finisaje interioare	20%	432	92%	396	36	
4	Instalatii	18%	15728	50%	7864	7864	
TOTAL			65535		35979	29556	
Depreciere funcțională				5.00%	1478	28078	
Depreciere economică				9.50%	2667	25411	
VALOARE (LEI)						21354	
VALOARE (EURO)						4290	
VALOARE TEREN							
VALOARE LEI						21354	

Depreciere economica	
Chirie piata in cond maximale (€/mp)	9
Chirie obtenabila amplasament (€/mp)	4
Pierdere de chirie (€/mp)	5
Pierdere anuala totala (€)	60.00 €
Grad de ocupare	80.00%
Pierdere neta (€)	48.00
Rata de capitalizare	9.50%
Pierdere capitalizata euro	505.26
Depreciere economica	9.50%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila					
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere
1	Structură de rezistență	40%	55	100	55.00%
2	Compartimentari	11%	55	100	55.00%
3	Acoperis	6%	55	80	68.75%
4	Finisaje exterioare	5%	55	60	91.67%
5	Finisaje interioare	20%	55	60	91.67%
6	Instalatii	18%	20	40	50.00%
	Total	100%			

*duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		ANEXA		An PIF		An evaluare	
NR INV				1970		2025	
Sc (Su x 1.4)		27		Su			
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GRAJDZID	27	1890.90	51054.30	1.003	1.018	52129
2	SATPSPR	27	626.10	16904.70	1.003	1.018	17261
9							
10							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							69390
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							58311
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2160

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice						
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire (lei)
1	Structură de rezistență	40%	27756	55%	15266	12490
2	Compartimentari	11%	7633	55%	4198	3435
3	Acoperis	6%	4163	69%	2862	1301
	Finisaje exterioare	5%	2916	92%	2673	243
	Finisaje interioare	20%	432	92%	396	36
4	Instalații	18%	12490	50%	6245	6245
TOTAL			52042		28571	23471
Depreciere funcțională				5.00%	1174	22298
Depreciere economică				9.50%	2118	20179
VALOARE (LEI)						16957
VALOARE (EURO)						3407
VALOARE TEREN						
VALOARE LEI						16957

Depreciere economica	
Chirie piata in cond maximale (€/mp)	9
Chirie obtenabila amplasament (€/mp)	4
Pierdere de chirie (€/mp)	5
Pierdere anuala totala (€)	60.00 €
Grad de ocupare	80.00%
Pierdere neta (€)	48.00
Rata de capitalizare	9.50%
Pierdere capitalizata euro	505.26
Depreciere economica	9.50%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila					
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere
1	Structură de rezistență	40%	55	100	55.00%
2	Compartimentari	11%	55	100	55.00%
3	Acoperis	6%	55	80	68.75%
4	Finisaje exterioare	5%	55	60	91.67%
5	Finisaje interioare	20%	55	60	91.67%
6	Instalatii	18%	20	40	50.00%
	Total	100%			
*duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate					

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE							
DENUMIRE		ANEXA					
NR INV		An PIF		1970		An evaluare	
Sc (Su x 1.4)		13		Su		2025	
Nr crt	Simbol sistem	Suprafata construita desfasurata(mp)	Cost/mp (indexat)	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Cost total corectat
		1	2	3=1x2	4	5	7=3x4x5x6
1	GRAJDZID	13	1890.90	24581.70	1.003	1.018	25099
2	SATPSPR	13	626.10	8139.30	1.003	1.018	8311
9							
10							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE cu TVA (lei)							33410
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)							28076
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE fără TVA (lei)/mp							2160
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice							
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)	Uzură fizică (%)	Uzură fizică (lei)	Cost de înlocuire (lei)	
1	Structură de rezistență	40%	13364	55%	7350	6014	
2	Compartimentari	11%	3675	55%	2021	1654	
3	Acoperis	6%	2005	69%	1378	626	
	Finisaje exterioare	5%	1404	92%	1287	117	
	Finisaje interioare	20%	432	92%	396	36	
4	Instalatii	18%	6014	50%	3007	3007	
TOTAL			25057		13757	11301	
Depreciere funcțională				5.00%	565	10736	
Depreciere economică				9.50%	1020	9716	
VALOARE (LEI)						8165	
VALOARE (EURO)						1640	
VALOARE TEREN							
VALOARE LEI						8165	

Depreciere economica	
Chirie piata in cond maximeale (€/mp)	9
Chirie obtenabila amplasament (€/mp)	4
Pierdere de chirie (€/mp)	5
Pierdere anuala totala (€)	60.00 €
Grad de ocupare	80.00%
Pierdere neta (€)	48.00
Rata de capitalizare	9.50%
Pierdere capitalizata euro	505.26
Depreciere economica	9.50%

Calcui depreciere fizica nerecuperabila					
Nr crt	Denumire substructură	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata	Depreciere
				asteptata	
1	Structură de rezistență	40%	55	100	55.00%
2	Compartimentari	11%	55	100	55.00%
3	Acoperis	6%	55	80	68.75%
4	Finisaje exterioare	5%	55	60	91.67%
5	Finisaje interioare	20%	55	60	91.67%
6	Instalatii	18%	20	40	50.00%
	Total	100%			

*duratele de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

VALOARE CONSTRUCTIE	392825	CHIRIE/AN	CHIRIE/LUNA	CHIRIE MINIMA/MP/LUNA	CHIRIE MINIMA/MP/AN
VALOARE TEREN	417745				
VALOARE PROPRIETATE	810570	32422.79306	2701.899422	11.44872636	137.38

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoare de piață – abordare prin piață

DENUMIRE	CHIRIE MINIMA/MP/LUNA(LEI)	CHIRIE MINIMA/MP/AN(LEI)
IMOBIL		
Braila, Str. Rahovei, nr.154	11.03	132.40
FARA TVA		

Valoare de piață – abordare prin cost

CHIRIE MINIMA/MP/LUNA	CHIRIE MINIMA/MP/AN
11.45	137.38

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării (informarea clientului), datele găsite în piață este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că :

VALOARE DE PIATA ESTE:

DENUMIRE	CHIRIE MINIMA/MP/LUNA(LEI)	CHIRIE MINIMA/MP/AN(LEI)
IMOBIL		
Braila, Str. Rahovei, nr.154	11.03	132.40
FARA TVA		

Comp

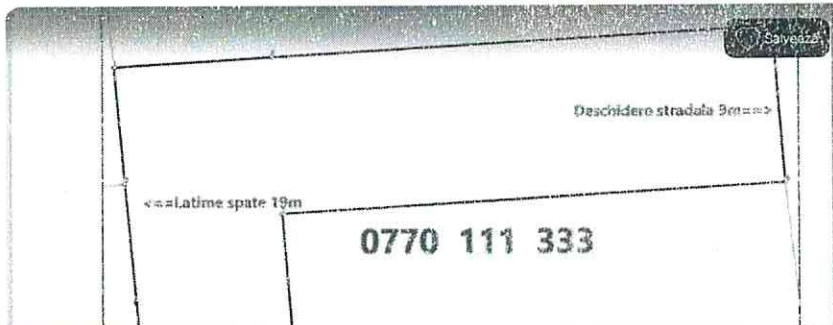
Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Central Braila - Vezi Harta

140.45 €/mp

67.000 €

Rate da la 1.485 RON/lună simulează credit



Florin Mustata
MUSTATA IMOBILIARE

0743
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Site-ul de **găsit** imobiliare

Adaugă la favorite Contact nou Salvează în coș

Teren suprafata 477mp, zona Centrala - 67.000 €

Central Braila - Vezi Harta

Salveaza **0743**
Vezi tot numărul

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere

Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata) deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala.

Terenul este liber - fara constructii pe el.

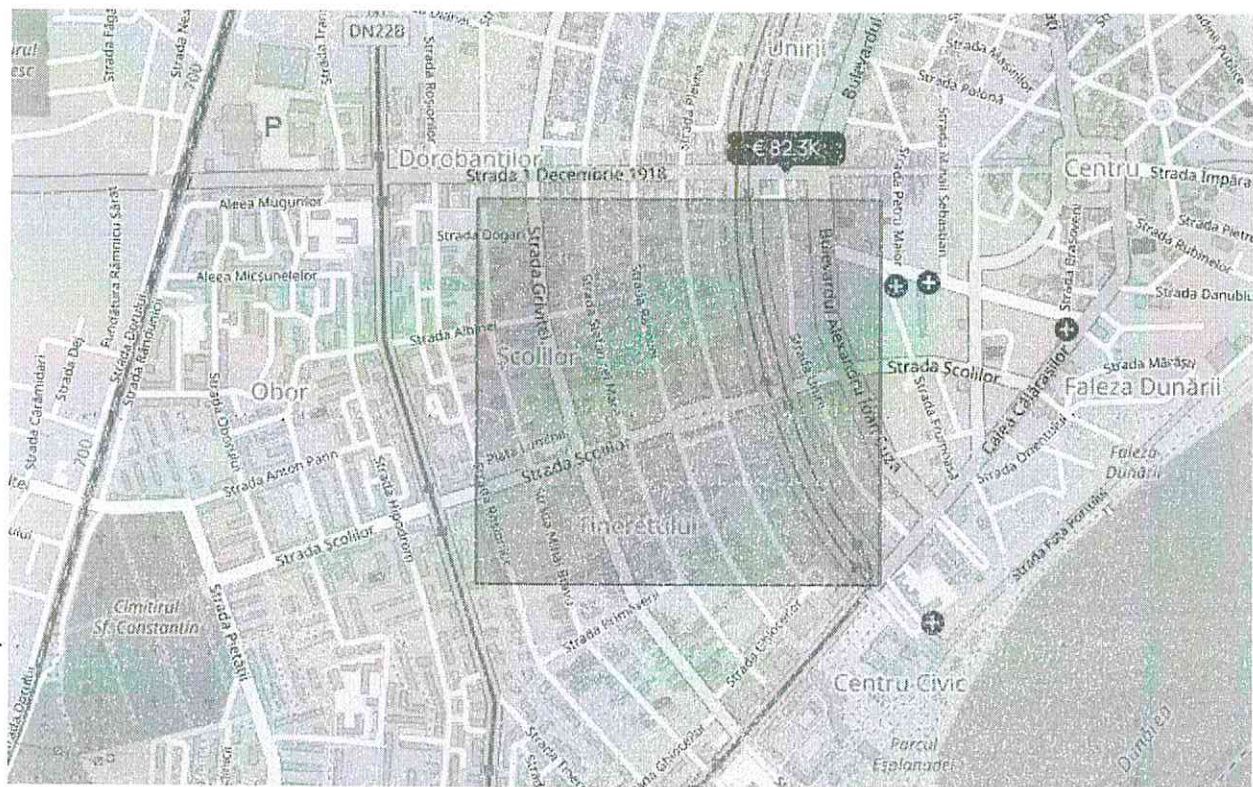
Posibilitate utilitati.

Pret usor negociabil.

500 RON

Apăsesezi creditul potrivit si
primești un **card cadou IKEA** să
ți faci casa, acasa.

10 noiembrie 2025



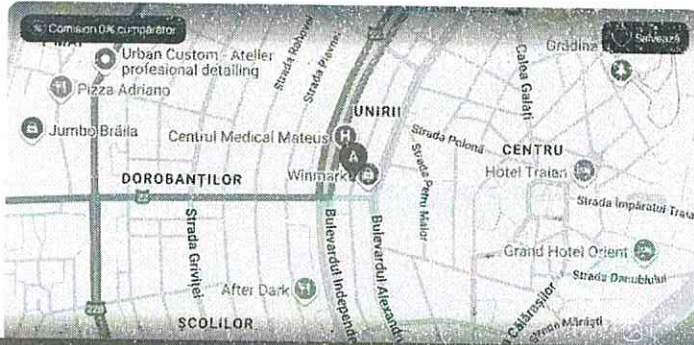
Teren de vanzare in Braila

Centrul Braila - Vezi Harta

220 C/ mp

82.280 €

Rate de la 1.524 RON/lună [Simulează credit](#)



PARASCHIV CETA
Proprietar

0722 ...
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

imobiliare.ro [Serviciu de evaluare](#) [galeria](#) [imobiliare](#)

Teren de vanzare in Braila - 82.280 €
Centrul Braila - Vezi Harta

[Adaugă anunț](#) [Căutăm](#) [Anunțuri](#)

0722 ...
Vezi tot numărul

Activități imobiliare

Activează notificări

Descriere

374 mp de teren asfalt pe colț cu dubla deschidere.

Specificații

ID anunț: XVAQ934NT

Actualizat în: 24.04.2025

Suprafață teren:

374 mp

Tip teren:

Construcții:

Clasă care teren:

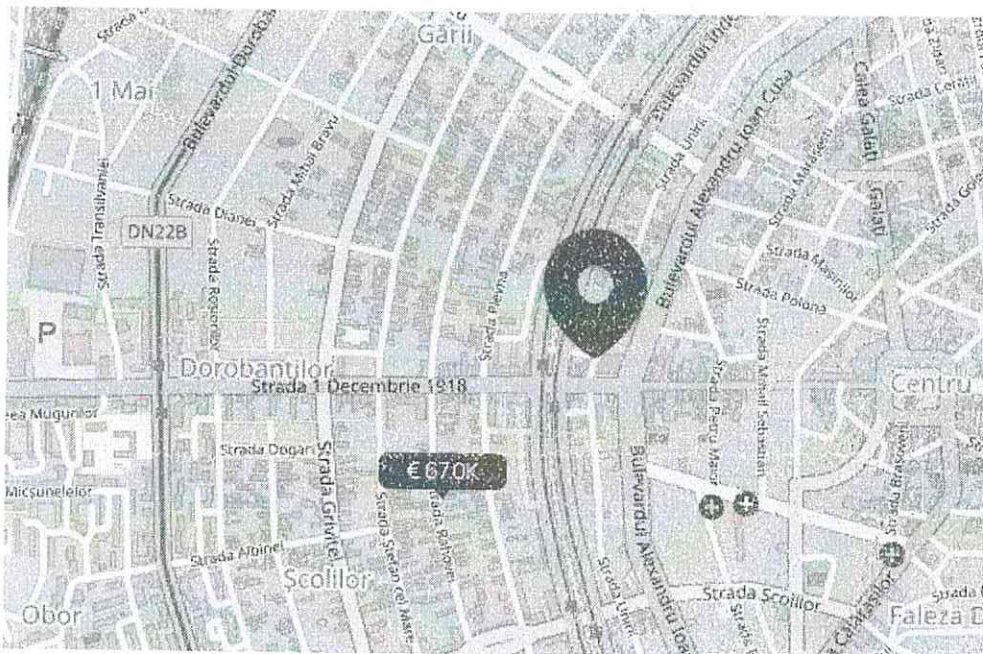
Intravilan

45 m

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA de 500 RON!

500 RON

Accesează creditul



Teren de vânzare in Braila la 24.990 €

Acasă » Braila » Braila » SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Eur

Agentie



Agentie
24.990 €

3 zile in urma

SUPER PRET Teren 210 mp
deschidere 10 m zona Centrala
119Eur

Deschidere a probei

Detalii

Preț / m²: 119 € Suprafața utilă 210 m²
Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri Construcții

Descriere

SUPER PRET Teren 210 mp deschidere 10 m zona Centrala 119Euro/mp Teren intravilan de constructii zona Centrala * Suprafata 210 mp * Deschidere 10 m * Apa trasa pe teren * Posibilitati gaze, canalizare si curent electric * Acte la zil CRS4898 ID 19445 am032 Putnicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Harta



Vezi harta



Teren suprafata 477mp, zona Centrala

Braila, Braila

Acum 6 săptămâni

67.000 EUR

1/1



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafața teren (m²)	477
Front strada (metri)	9	Utilități	Nu



Teren suprafata 477mp in acte(460mp masurata), deschidere stradala 9,3metri, in spate latimea este de 19metri, zona Centrala.
Terenul este liber - fara constructii pe el.
Posibilitate utilitati.
Pret usor negociabil.

Id intern: P154098

Comision cumpărător: 2%

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Autentificare

Creare Cont

+ ADĂUGĂ ANUNȚ

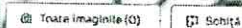


Florentin Mustata
COMPANIE

0744 - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Publicidade

$\Sigma 292m^3$

Tip teren:	de construct
Localizare:	13-6-2019-2021
Suprafață utilă:	292 m ²
Dimensiuni:	13-6-2019-2021
Gara:	13-6-2019-2021
Tip acoperș:	asfaltic
Împrejmuire:	13-6-2019-2021
Medii:	13-6-2019-2021
Tip vizitație:	acorde

Malputin ^

Trinité mesajları



Comp inchiriere



floringhinea6

Pe OLX din octombrie 2022

Activ azi la 20:42

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Braila,
Braila

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor

Postat 06 mai 2025



350 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: inchiriere

Suprafata utila: 120 m²

DESCRIERE

Va propun spre inchiriere un spatiu comercial la demisol, ultracentral, de 120 mp utili. Acest spatiu comercial poate fi adaptat pentru diferite afaceri. Spatiul este amplasat intr-o zona ultracentrala, cu un vad bun. Spatiul comercial de 120 mp permite o configurare flexibila si adaptabil la nevoile fiecarei afaceri. Fiind pregatit pentru multiple activitati proprietatea poate fi inchiriată si adaptată nevoilor dumneavoastra. Pretabil pentru diferite domenii de activitate acest spatiu comercial reprezintă o oportunitate valdosa pentru dezvoltarea afacerii dumneavoastra cu un potential ridicat de succes. Incalzirea se face pe centrala sau aer conditionat. Pozitionarea centrala il face accesibil catre orice mijoc de transport, in imediata vecinatate magazine, supermarketuri, restaurante, farmacii, institutii bancare, mijloace de transport in comun.

Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati.

Pretul de inchiriere este de 400 euro

Publicitate



Publicitate



Alecs
Pe OLX din ianuarie 2012
Activ pe 18 aprilie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR



Chat



Contul tău

Adaugă anunț nou

Inchiriez spatiu comercial in zona ultra centrala

700 € Prețuri negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanizare/Inchiriere: inchiriere

Suprafata utila: 300 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial compartimentat in zona ultra centrala. Spatiul se afla la etaj si are vedere pe str. I Decembrie cu intrare pe str. Rahovei (in apropiere de Piata Mare). Are toate utilitatile necesare. Are o suprafata de 300 m2. Pretul chiriei este fara tva si este usor negociabil.

ID: 265702553

Vizualizat 1402



Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Alecs

Pe OLX din ianuarie 2012
Activ pe 18 aprilie 2025

Trimite mesaj



XXX XXX XXX

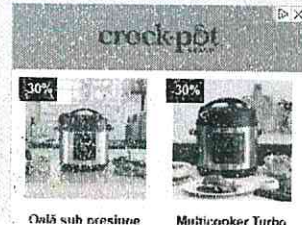
Arata

Aziată mai multa ▾

Publicitate



Publicitate



[Înapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



De închiriat / Vânzare

1 000 RON /lună

1 Mai, Braila, Braila

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	262 m²
Etaj:	2
Destinația proprietății:	☒ restaurant ☒ hotel ☒ birouri ☒ magazin ☒ servicii
Tip clădire:	centru comercial
Libera de la:	taxe impozite
Tip vânzare:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ aer condiționat ☒ acces internet ☒ încălzire ☒ vitrină

Caracteristici

Descriere

De închiriat Spațiu de Birouri + 2 spații comerciale, imobilul este compartimentat în 14 birouri cu diferite suprafețe de metri pătrați, 5 grupuri sanitare, 2 bucătării și 2 spații comerciale, clădirea este amplasată în intersecția Bulevardului Alexandru Ioan Cuza cu Strada Calan Galati și a fost complet reabilitată în anul 2006 prin injectarea fundației cu beton și ridicarea structurii pe cașca, interiorul purtând fi modificat, majoritatea pereților dintre spațiile de birouri fiind din gips.

Subsol - Spațiu 70 MP

Parter - Spațiu Comercial 130 MP

ETAJ 1 - 7 Birouri + 2 grupuri sanitare + 1 Bucătărie 188 MP suprafață totală

ETAJ 2 - 7 Birouri + 2 grupuri sanitare + 1 Bucătărie 188 MP

Imobilul se poate închiria parțial sau total.

Preț Birou 1000 lei + tva

Preț Spațiu Comercial Subsol 2000 lei + tva

Preț spațiu comercial parter Strada 5000 lei + tva

Prețurile la închirierea totală a clădirii sau la închirierea parțială (ex etaj 1) se pot negocia.

Pentru Prețul de Vânzare al imobilului sunați la numărul de telefon

[Contactează](#)



Stroe Claudiu

Smart Imobiliare

[Alipăzește numărul](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Afirm că sunt de acord să primesc informații de la Smart Imobiliare despre servicii și produse.

[Trimite mesajul](#)

Publicitate



Publicitate



Publicitate

Contactează



Stroe Claudiu

Smart Imobiliare

[Alipăzește numărul](#)

[Trimite mesajul](#)



PRIVAT ①



Zeky

Pe OLX din februarie 2022

Activ ieri la 17:41

Trimite mesaj

Sune vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCAUTATE

Braila,
Braila



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aveți mai multe ▾

Postat 23 aprilie 2025

OCAZIE!!! Închiriez spațiu comercial în zonă cu trafic intens

[Chat](#) [Favorit](#) [Acasă](#) [Contul tău](#) [Adaugă anunț nou](#)

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizică](#) [Vanzare/Inchiriere: Inchiriere](#) [Suprafata utila: 60 m²](#)

DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial în Brăila, pe Calea Galați (stradă intens circulație pietonală și rutier, cu multe locuințe în zonă, atât blocuri, cât și case), cu o bună vizibilitate stradală, potrivit pentru cabinete medicale, patiserie, pizzerie, birouri, farmacie, societăți de asigurări sau brokeraj, sediu de bancă etc. Spațiul comercial are 50 mp, 2 băi și este dotat cu centrală termică. Spațiul este recent renovat complet. Accept chiriași serioși, doar pe termen lung. Preț/lună: 700 euro. Garanție 2 luni. Telefon 07****26.

ID: 275427576 Vizualizări: 2346 [Reportează](#)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

ANCP
Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85551 Braila

Nr. cerere 706
Ziua 10
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100184689457



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str. RAHOVA, Nr. 154, Jud. Braila

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85551	763	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	85551-C1	Loc. Braila, Str. RAHOVA, Nr. 154, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:189 mp; Spatiu de invatamant (Gradinita nr. 16 "Zefirul") din zidarie de caramida, cu fundatie din beton, pardoseli din dusumele si ciment, acoperita cu tabla; Parter. Suprafata construita desfasurata=188.85mp. Nu detine certificat de performanta energetica; nu are lift.
A1.2	85551-C2	Loc. Braila, Str. RAHOVA, Nr. 154, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp; Anexa Parter. Suprafata construita desfasurata= 33.71 mp.
A1.3	85551-C3	Loc. Braila, Str. RAHOVA, Nr. 154, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; Anexa Parter. Suprafata construita desfasurata= 27.39 mp.
A1.4	85551-C4	Loc. Braila, Str. RAHOVA, Nr. 154, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; Anexa Parter. Suprafata construita desfasurata= 13.44 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42225 / 02/07/2014		
Act Administrativ nr. H.C.L.M. nr.121, din 16/04/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAILA (Anexa la HCLM nr.121/16.04.2014);		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	A1
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	A1.1
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	A1.2
B4	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	A1.3
B5	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATEpana la prezentarea Hotararii de Guvern, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PUBLIC	A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

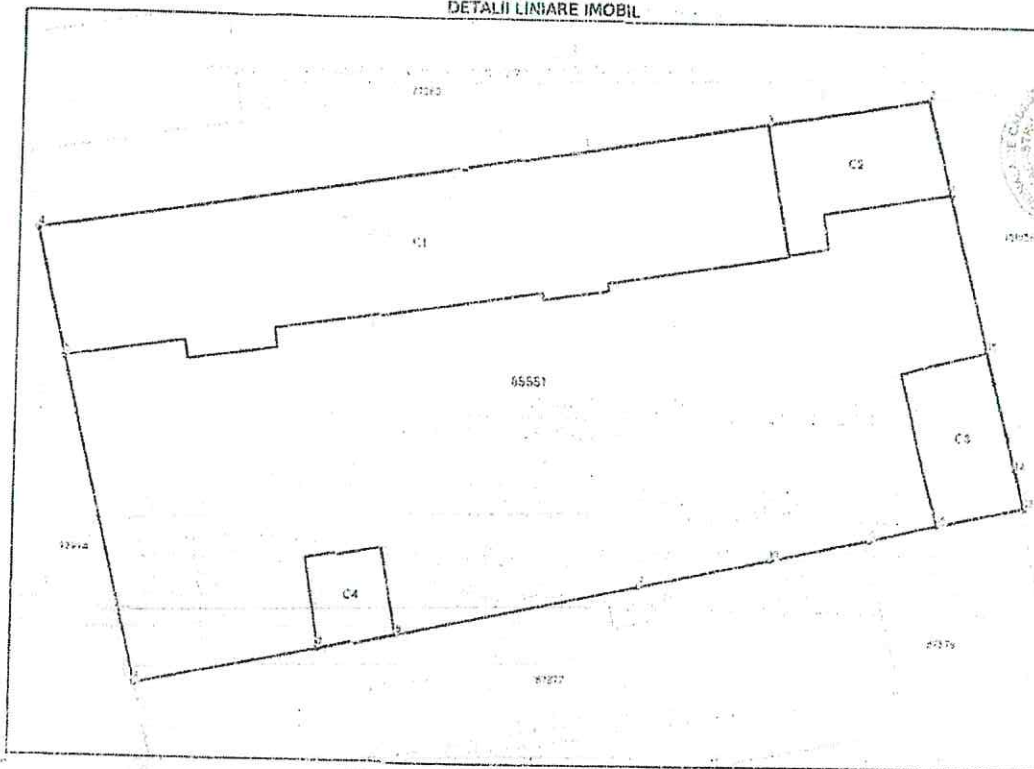
Carte Funciară Nr. 85551 Comuna/Oraș/Municipiul: Brăila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85551	763	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	763	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	85551-C1	construcții administrative și social culturale	189	Cu acte	S. construită la sol:189 mp; Spațiu de învățământ (Grădinița nr. 16 "Zefirul") din zidărie de cărămidă, cu fundație din beton, pardoseli din duselele și ciment, acoperită cu tablă; Parter. Suprafața construită desfășurată=188.66mp. Nu deține certificat de performanță energetică; nu are lift.
A1.2	85551-C2	construcții anexa	34	Cu acte	S. construită la sol:34 mp; Anexa Parter. Suprafața construită desfășurată= 33.71 mp.
A1.3	85551-C3	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol:27 mp; Anexa Parter. Suprafața construită desfășurată= 27.39 mp.
A1.4	85551-C4	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; Anexa Parter. Suprafața construită desfășurată= 13.44 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.194
2	3	7.285
3	4	32.179
4	5	5.672
5	6	14.65
6	7	8.079
7	8	3.397
8	9	10.904
9	10	5.89
10	11	4.387
11	12	3.166
12	13	3.895
13	14	1.657
14	15	5.386
15	1	7.05

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1. milimetru.

Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/01/2025, 11:32

PASCU ANGELICA
TEHNICIAN CADASTRU



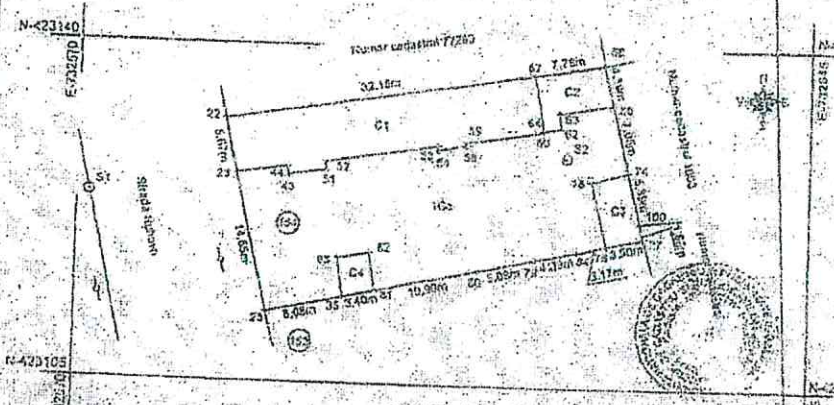
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Y2225

02 III 2014

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
763 m.p.	763 m.p.	Mun. BRAILA, Str. Rancea, nr. 154, Județul BRAILA, România
Certificat Funciar nr.	UAT	14 km, BRAILA, Cod SRI/RA 42885



A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parțel	Descrierea parțelii	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1		763		Imobilul este în posesia de bună mână pe baza punctelor 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2

